

02. April 2003

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52

DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
ELISABETHSTRÄßE, WEIDESTRÄßE,
DER KLAUS-GROTH-STRÄßE UND DER FRIEDRICHSTRÄßE

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (1) BauGB)

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Eutin für einen Bereich im Süden von Eutin begrenzt durch die Achsen der Elisabethstraße, der Weidestraße, der Klaus-Groth-Straße und der Friedrichstraße

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) definiert Eutin als Mittelzentrum. Der Bebauungsplan Nr. 52 ist rechtsverbindlich. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2. Geltungsbereich / Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Fortzug eines dort ansässigen Verbrauchermarktes. Seitens des Eigentümers und Bauherren ist jetzt eine veränderte Planung gewünscht. Ergänzend zu dem Verbrauchermarkt ist jetzt auch eine Shopping-Mall (kleine Ladenzeile) an der Weidestraße geplant. Eine Anhebung der Verkaufsflächen im Sondergebiet ist nicht vorgesehen. Die zu ändernden Flächen liegen im Kreuzungsbereich Weide-/ Elisabethstraße. Dort handelt es sich um Sondergebiets- und Mischgebietsflächen, bei denen Änderungen notwendig werden.

2. Planung

2.1 Bebauung

Seitens des Vorhabenträgers ist die Errichtung bzw. Neustrukturierung des Verbrauchermarktes im Sondergebiet-Verbrauchermarkt beabsichtigt. Ergänzend dazu sind verschiedene kleine Läden vorgesehen. Im Rahmen eines Konzeptes "Alles unter einem Dach" sollen auch die vorhandene Sparkasse und der Blumenladen in eine "Shopping-Mall" integriert werden. Die Läden dienen der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung. Dieses Konzept ist bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zum weitaus größten Teil realisierbar.

Verändert werden im Rahmen der 1. Änderung die Anordnung der Bauflächen. Die bisherige städtebauliche Konzeption sieht eine geschlossene Blockrandbebauung zur Elisabeth- und Weidestraße vor. Die notwendigen Stellplätze im Blockinnenbereich werden allseitig von Gebäuden eingefasst, so dass ein geschlossener Platz entsteht.

Von dieser Konzeption wird jetzt abgerückt. Die beiden Baufenster im Süden und Nordwesten dieses Bereiches werden geringfügig vergrößert. Stadtplanerisches Ziel ist es nach wie vor eine weitestgehend geschlossene Blockrandbebauung entlang der Elisabeth- und Weidestraße zu erhalten.

Die Art der baulichen Nutzung wird teilweise geändert. Im Sondergebiet sind künftig auch weitere Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Damit

wird der beabsichtigten Umstrukturierung des geplanten Verbrauchermarktes Rechnung getragen. Auch nach dem Ursprungsplan waren an der Weidestraße verschiedene Läden vorgesehen. Das Baufenster entlang der Weidestraße wird vergrößert.

Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig. Städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (Spielhallen, Bordelle) sind ausgeschlossen. Die vorhandenen Spielhallen genießen Bestandsschutz. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im Mischgebiet weiterhin 0,3 (0,65). Auch im Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert.

Der Bebauungsplan Nr. 52 sieht bislang verschiedene Grenzregelungen zur Bebauung an der Friedrichstraße und an der Klaus-Groth-Straße vor. Darauf wird künftig verzichtet. Daraus ergibt sich die Abgrenzung des Geltungsbereiches. Das Baufenster auf dem Flurstück 30 wird den tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt entlang der Straßen i. d. R. unverändert. Lediglich an der Ecke Elisabeth-/ Weidestraße wird die GRZ von 0,65 auf 0,7 erhöht, da hier zwischenzeitlich ein weiteres Gebäude entstanden ist.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes bleibt unverändert. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch (188 Stück) und unterirdisch in einer Tiefgarage (70 Stück) im Bereich des südlichen Baufensters nachgewiesen.

2.3 Grünplanung

Im "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten" vom 03. Juli 1998 heißt es:

„Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleichermaßen gilt bei Überplanungen bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.“

Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann deshalb verzichtet werden. Es sind künftig nicht mehr Eingriffe notwendig als bislang zulässig sind.

Im Ursprungsplan sind im Bereich der Nachversorgungsflächen Baumpflanzungen um einen Platz herum festgesetzt. Da von diesem städtebaulichen Gesamtkonzept jetzt abgesehen wird, sind künftig keine Baumpflanzungen mehr vorgesehen. Gleichermaßen gilt für die südlich des südlichen Baufensters ursprünglich vorgesehene private Grünfläche. Die tatsächliche Nutzung rechtfertigt diese Planung auch nicht mehr.

3. Trinkwasserschongebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Eutin (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung VawS) vom 29.04.1996, zuletzt geändert am 01.03.1999 (GVOBL. Schl.-H. Nr. 4, Seite 70) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (VV-VawS) vom 09.10.1996, zuletzt geändert am 03.05.1999 (Bekanntmachung des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 21, Seite 212), zu beachten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungplanes. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas sowie die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit besteht die Möglichkeit der Versorgung mit Wärme durch die Stadtwerke Eutin. Generell ist zusätzlich zu beachten, dass bei weiterer Ausweitung der Baugebiete die o. g. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, evtl. auch mit Druckminderanlagen bzw. Gasregel- und Trafostationen, erweitert werden müssen.

Bei Bauarbeiten ist auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle durchzuführen. Für die Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Versorgungsflächen kostenlos, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen.

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin GmbH. Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gem. § 36 c Landeswassergesetz bzw. § 7 WHG gestellt. Im Übrigen wird auf Bekanntmachung des Ministers für Na-

tur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

Die äußere Erschließung bzgl. SW und RW ist vorhanden (Bestand). Eine innere Erschließung ist nur im privaten Bereich erforderlich, hierfür sind die Stadtwerke Eutin erschließungstechnisch nicht zuständig, lediglich im Zuge der Entwässerungsanträge erfolgt eine Prüfung und Überwachung. Je nach Nutzung des Grundstückes können Regenwasserbehandlungsanlagen und Rückhaltungen, bzw. eine äußere Erschließung erforderlich werden. Erforderliche Genehmigungen nach dem WHG sind über die Stadt Eutin – Stadtentwässerung bei der Wasserbehörde des Kreises einzuholen.

Der Brandschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" wahrgenommen. Der Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist anzuwenden. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Die Stadtwerke kann im Brandfall nur die Löschwassermenge zur Verfügung stellen, die aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Für eine genaue Aussage zur Sicherstellung der geforderten Menge an Löschwasser müssen die Stadtwerke einen Hydrantentest vor Ort durchführen. Der entsprechende Nachweis wird im Rahmen der Projektplanung erbracht. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

Die Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für 2h kann entnommen werden. In der Nähe des Plangebietes stehen folgende Hydranten zur Verfügung: Elisabeth Str. 53, Weidestr. 56, Friedrichstr. 10. Die Hydranten werden über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin GmbH als Versorgungsträger – mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Im Plangebiet liegen Trinkwasserleitungen mit folgenden Nennweiten: Weidestr. PVC DN 150, Friedrichstr. DN 200 PVC, Elisabeth Str. 200 St. Die Messung vor Ort am Hydranten Elisabeth Str. 53 hat einen Druck von 4,70 bar und eine Menge von $117,00 \text{ m}^3/\text{h}$ ergeben. Das fehlende Löschwasser ist im Brandfall durch die Stadt Eutin zur Verfügung bereit zu stellen. Bei der Bemessung der Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe vom Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches angewandt worden. Entsprechende Trassenverläufe sowie die dafür möglicherweise erforderlichen Geh-, Wege- und Leitungsrechte sind nach Rücksprache mit den Stadtwerken Eutin zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bestehen zudem Löschwassertanks mit Entnahmestellen mit 30 m³ bzw. 10 m³ Volumen. Im Sommer 2002 konnte die Freiwillige Feuerwehr Eutin im Rahmen einer Übung, dass eine Verbindung zum Kleinen See innerhalb von 15 - 20 Minuten hergestellt werden kann.

5. Kosten

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Stadt keine Kosten zu erwarten.

6. Schallschutz

Die Festsetzungen zum Schallschutz sind aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Die vorliegende Planung weicht nur geringfügig vom Ursprungsplan ab. Die Zufahrt zum Gelände liegt nach wie vor unmittelbar am Sondergebiet. Die Anlieferung bleibt unverändert. Die Umplanung im rückwärtigen Bereich des Parkplatzes (Verzicht auf ein Baufenster) wirkt sich immissionsmäßig nicht aus, da ein Abstand von weit über 80 Metern eingehalten wird und zur Friedrichstraße ein Höhenunterschied von etwa 8 Metern besteht.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgenommen. Eine Grenzregelung findet nach § 80 ff BauGB und die Enteignung nach § 85 ff BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

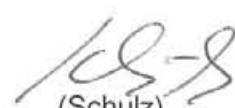
8. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 02. April 2003 gebilligt.

Eutin, 16.05.2003...



Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -


(Schulz)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan trat mithin am 24.5.2003 in Kraft.